

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
10,5% Índice de Vacancia	▼	▼
29.586 Absorción neta, (m ²) YTD	▼	▬
74.433 (COP/m ² /Mes) Precio de Renta Pedido	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

T4 2024	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
8,8% Tasa de Desempleo*	▲	▼
2,9% Tasa de Crecimiento ** PIB	▼	▲
5,2% Tasa de Inflación *** (Acumulado 12 meses)	▼	▲
9,5% Tasa de Interés ****	▼	▼

Fuente:

(*) DANE sep – nov 2024

(**) Interanual proyección BBVA Research T4-2024

(***) Acumulado a diciembre (doce meses)

(****) Tasa diciembre

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Bogotá cierra el año con una oferta ejecutada de aproximadamente 30.000 m² y un crecimiento del inventario cercano al 2%. A pesar de este incremento, la vacancia continúa descendiendo, alcanzando un 10,5%, lo que refleja un retorno a niveles prepandémicos. Este desempeño positivo se explica principalmente a la llegada de nuevas compañías al país, que demandan espacios corporativos eficientes y alineados con estándares globales de seguridad, sostenibilidad y eficiencia. La disponibilidad de áreas superiores a 1.000 m² en desarrollos con estas características ha contribuido significativamente a este comportamiento del mercado.

No obstante, la ocupación muestra una desaceleración debido a la limitada oferta en submercados de alta demanda, restringiendo la colocación de áreas requeridas entre 1.500 y 5.800 m². Para el próximo año, se proyecta un crecimiento del 2% en nuevas áreas, impulsado por proyectos en estructuración que responden a la demanda actual y por la tendencia a la baja en las tasas de interés, que favorece el inicio de nuevas construcciones.

OFERTA Y DEMANDA

Durante el periodo analizado, el corredor Noroccidente registró un aumento de 33.000 m² en su inventario, con una absorción del 33% de esta nueva oferta, lo que refleja una demanda activa por tipologías prime en la ciudad. No obstante, los niveles generales de absorción positiva fueron inferiores a los registrados en los últimos tres años, influenciados por las bajas tasas de vacancia en corredores estratégicos caracterizados por su conectividad eficiente, ubicaciones privilegiadas y acceso a servicios.

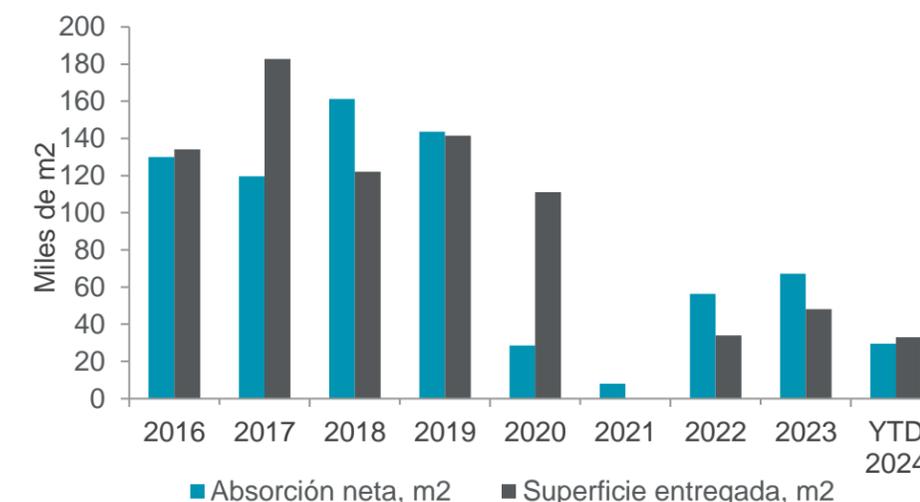
De los 115.000 m² de nueva oferta ingresados al inventario en los últimos tres años, aproximadamente el 60% ha sido absorbido, mientras que el 40% restante se concentra principalmente en los corredores de Salitre y Noroccidente. Por otro lado, algunos submercados registraron absorciones netas negativas durante los dos primeros trimestres del año, principalmente debido a la desocupación de espacios por procesos de consolidación, relocalización o downsizing. Estas dinámicas han impulsado estrategias de "flight to quality", priorizando edificios con especificaciones técnicas superiores, certificaciones sostenibles y ubicaciones estratégicas, lo que permitió la absorción de más de 37.000 m² en los últimos dos trimestres del año.

PRECIO

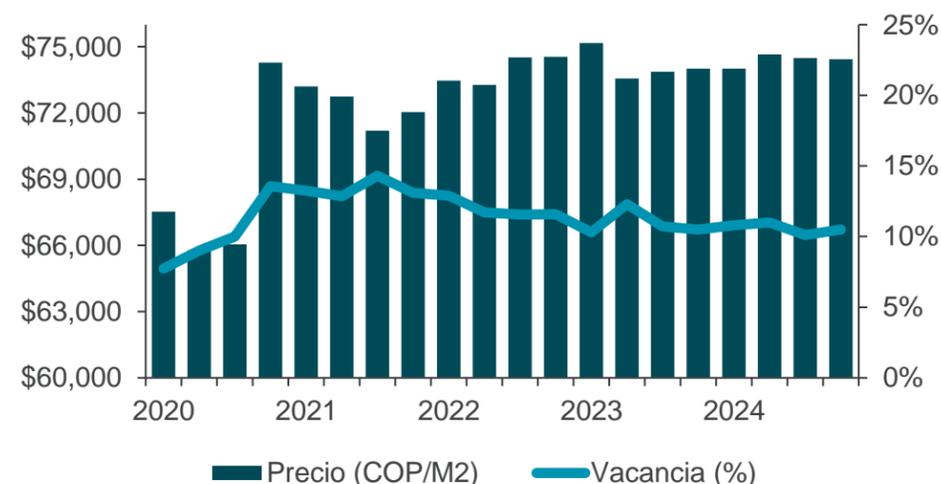
El precio de renta de lista cerró el año en 74.433 COP/m²/mes, con una ligera variación al alza de \$500 respecto al mismo periodo del año anterior. Al analizar el comportamiento por submercado, destacan incrementos en Noroccidente (10%), Santa Bárbara (3%) y Chicó (2%), impulsados por la baja oferta en los corredores clave y el ingreso de nuevas áreas con altas especificaciones técnicas. Esta tendencia alcista se proyecta que continúe en los próximos periodos, respaldado por un equilibrio entre la oferta limitada y la demanda sostenida del último año.

Por su parte, el submercado Nogal-Andino, uno de los más valorados, registró una vacancia históricamente baja de 1,68%, junto con una reducción en su precio promedio de renta, que se ubicó en 81.405 COP/m²/mes. Esto se debe a las disponibilidades actuales, concentradas en zonas periféricas del corredor, principalmente en edificios de más de 13 años de antigüedad y áreas predominantes de entre 200 a 300 m². No obstante, los edificios con mayores especificaciones técnicas en este submercado alcanzaron precios de renta superiores a los 110.000 COP/m²/mes, lo que refleja una clara segmentación del mercado según las características y calidad del producto disponible.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO



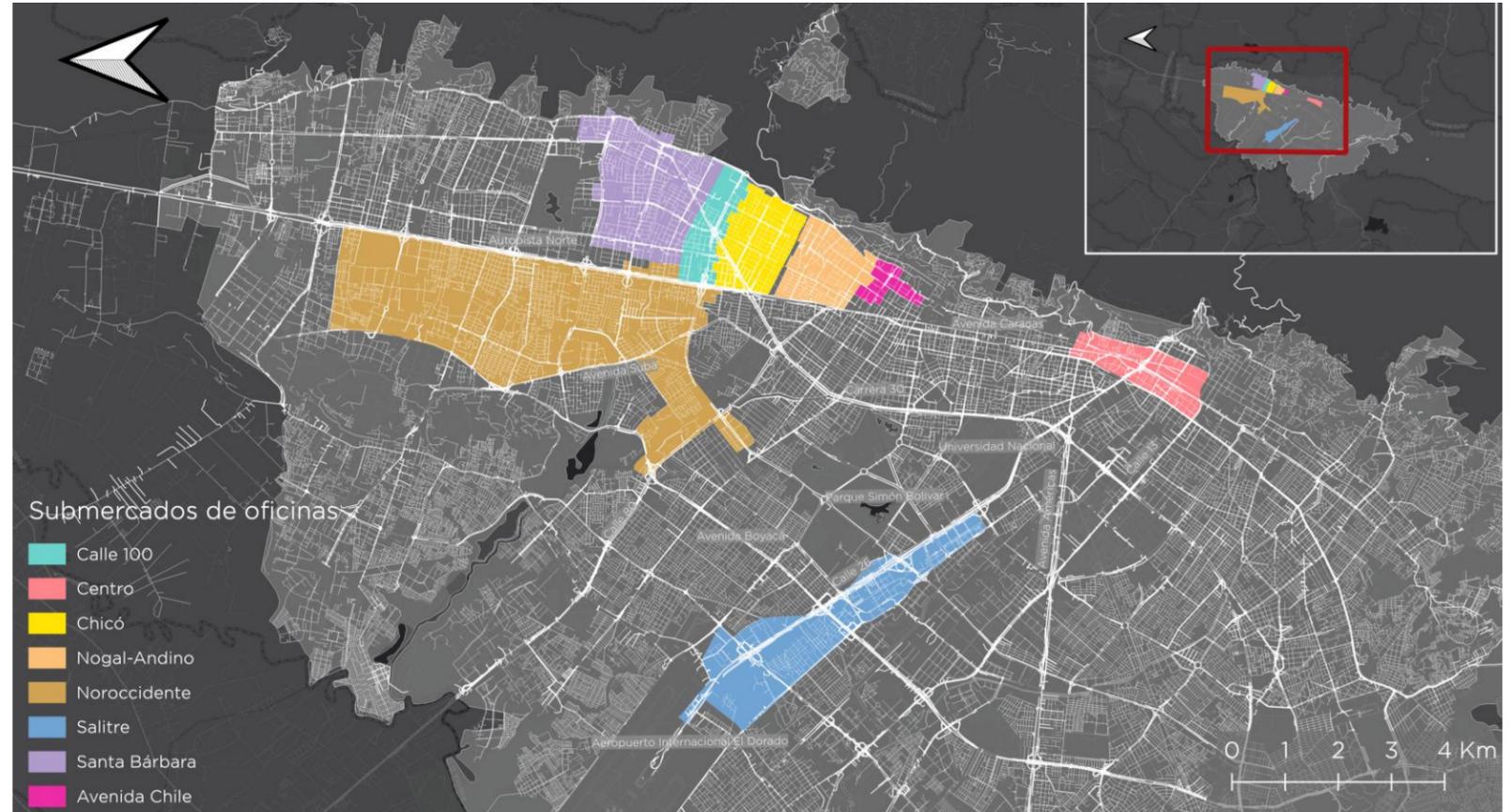
PANORAMA ECONÓMICO

En Colombia, el sector construcción muestra señales de recuperación para 2025, impulsado por tasas de interés más bajas y un entorno económico más dinámico. Aunque el PIB de construcción creció un 4,1% interanual en el segundo trimestre de 2024, la inversión en edificaciones no residenciales enfrenta desafíos por restricciones crediticias y una economía moderada. Los permisos para construcción no residencial cayeron un 22,2% en los primeros nueve meses del año. Sin embargo, el gasto en infraestructura pública, liderado por proyectos como el metro de Bogotá, creció un 16,5% en el mismo periodo, posicionándose como el principal motor del sector. Se espera que la construcción no residencial y la inversión en infraestructura impulsen el crecimiento en 2025, respaldadas por condiciones crediticias más favorables y políticas gubernamentales que priorizan el desarrollo de obras públicas.

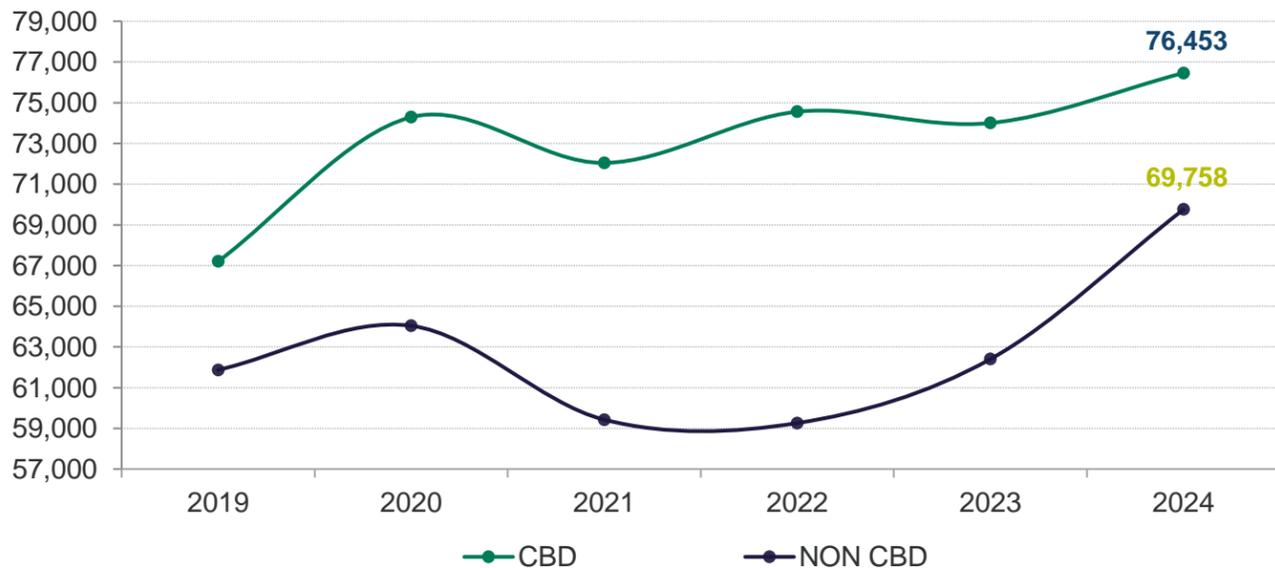
PANORAMA FUTURO

Al cierre del año, la ciudad registró 130.892 m² de área en construcción, con la proyección de cerca de 38.000 m² de oficinas clase A entren en operación el próximo año. Gracias a mejores condiciones crediticias y de mercado, varios proyectos sobre planos han iniciado construcción, destacándose por su alineación con la sostenibilidad, especificaciones de vanguardia y un diseño urbano moderno que atraerá inversión y renovará el entorno de la ciudad. Actualmente, se proyectan 714.127 m² con plazos de entrega entre 7 y 10 años, concentrados principalmente en Salitre (36%), el Centro (22%) y Noroccidente (18%). Proyectos emblemáticos como Proscenio y Connecta 80 tendrán un impacto significativo en el aumento del inventario de oficinas. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que la continuación de estos proyectos dependerá de diversos factores, como el comportamiento macroeconómico, las condiciones de inversión y tasas de crédito más bajas, todo esto en paralelo al rendimiento de la absorción en los próximos proyectos.

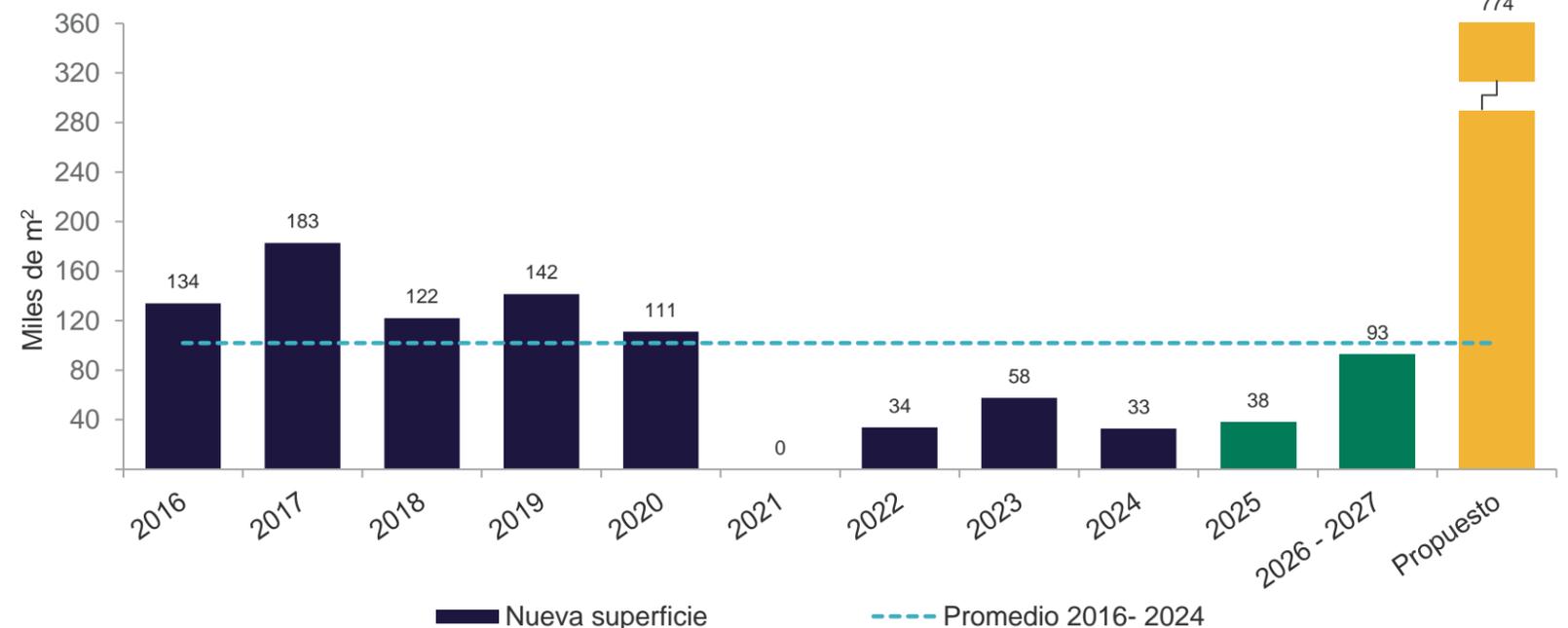
SUBMERCADOS DE OFICINAS



PRECIO DE RENTA (COP / M2 / Mes) CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) - SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²) (**)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (**)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (USD/m²/mes) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO CLASE A (COP/m²/mes)
Avenida Chile	92.118	5	5.629	6.1%	1.535	-	-	\$ 17,3	\$ 76.138
Calle 100	175.657	16	7.672	4,4%	6.154	79.200	52.400	\$ 15,1	\$ 66.691
Centro	96.178	3	34.931	36,3%	9.357	-	160.000	\$ 21,5	\$ 94.884
Chicó	183.770	25	7.897	4,3%	-2.388	5.331	28.880	\$ 17,8	\$ 78.326
Nogal-Andino	164.270	23	2.756	1,7%	910	17.512	70.000	\$ 18,5	\$ 81.404
Salitre	636.553	50	75.273	11,8%	-5,081	23,700	275.880	\$ 15,3	\$ 67.603
Santa Bárbara	207.785	14	5.146	2,5%	5.057	5.149	49.738	\$ 18,4	\$ 81.322
CBD	1.556.331	136	139.304	9,0%	15.545	130.892	636.898	\$ 17,3	\$ 76.453
Noroccidente	244.722	16	50.431	20,6%	14.042	-	137.229	\$ 15,8	\$ 69.758
NON CBD	244.722	16	50.431	20,6%	14.042	-	137.229	\$ 15,8	\$ 69.758
TOTAL BOGOTÁ	1.801.053	152	189.735	10,5%	29.587	130.892	774.127	\$ 16,9	\$ 74.433

(*) Cushman & Wakefield realiza correcciones de superficies cada principio de año, por lo que, pueden existir fluctuaciones respecto a los cierres de años anteriores en la superficie de inventario y disponibles.

(**) Corresponde a superficie según información disponible

(***) TRM: 4.409 COP = 1 USD

Nota: CBD: Central Business District corresponde a los principales submercados corporativos Tipo A.

NON CBD: Non-Central Business District corresponde a los submercados corporativos no tradicionales Tipo A.

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: @CushWake.

JUNIOR RUIZ

Market Research Manager
junior.ruiz@cushwake.com

LAURA ACEVEDO

Broker
Laura.acevedo@cushwake.com



cushwakecolombia.com | [LinkedIn](#) | [Instagram](#)